

ESTONIA

LATVIA

ОБЗОР РЫНКА

Серийные квартиры **СЕНТЯБРЬ**

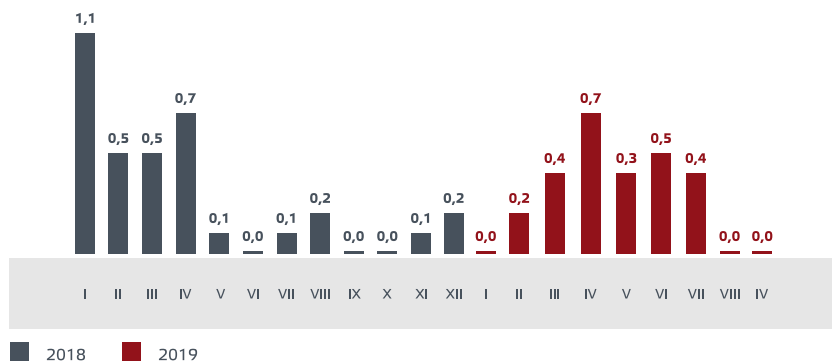
BULGARIA

РИГА
2019

Серийные квартиры, 1 октября 2019 года

В сентябре 2019 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах не изменились: в течение месяца средняя цена одного квадратного метра серийных квартир в течение месяца осталась неизменной (818 EUR/м²). С начала 2019 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 2,7 %.

Изменения цен на серийные квартиры, %

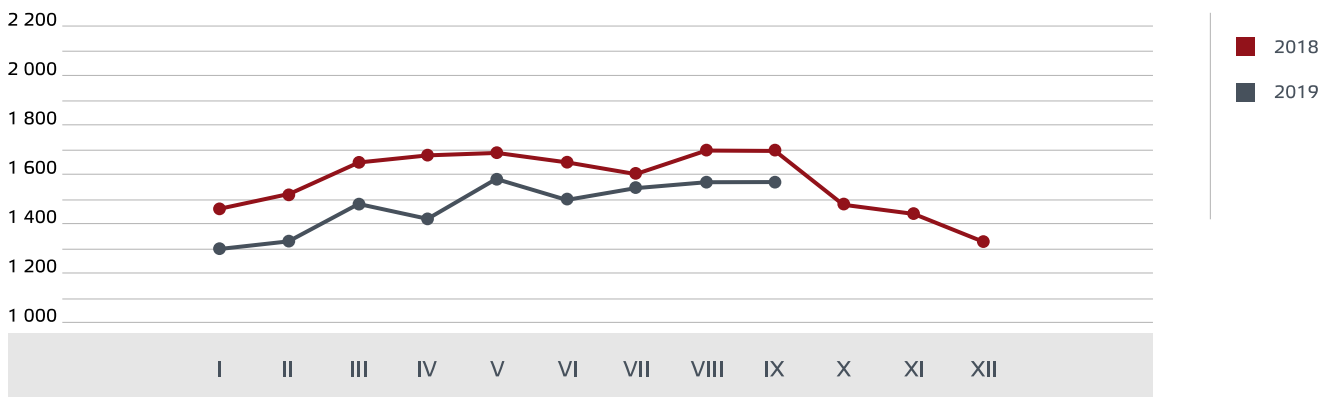


Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2019 года средняя цена на серийные квартиры уже второй месяц подряд оставалась неизменной. Подобная ситуация наблюдалась и в прошлом году в осенние месяцы. В то же время в сентябре в двух микрорайонах можно было наблюдать и негативные изменения цен – в Агенскалнсе цены сократились на 0,2 %, а в Ильгучиемсе – на 0,4 %. Поскольку в некоторых микрорайонах цены все же немного растут, о падении цен говорить слишком рано. Скорее в последние месяцы наблюдается стабилизация цен на серийные квартиры. По-прежнему в большинстве рижских микрорайонов не наблюдалось никаких колебаний цен.

В первом полугодии 2019 года предложение квартир в рижских микрорайонах как росло, так и сокращалось. В июле и августе предложение квартир имело тенденцию к росту, а в сентябре оно стабилизировалось. Однако предложение по-прежнему было ниже (- 8 %), чем год назад – в сентябре 2018 года.

Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги



Источник: ARCO REAL ESTATE

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2019 года наблюдался в Агенскалнсе и Золитуде (+ 4 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены с начала года также выросли. Наименьшие изменения в первом полугодии наблюдались на Тейке – там с начала года цены выросли всего на 1 %.

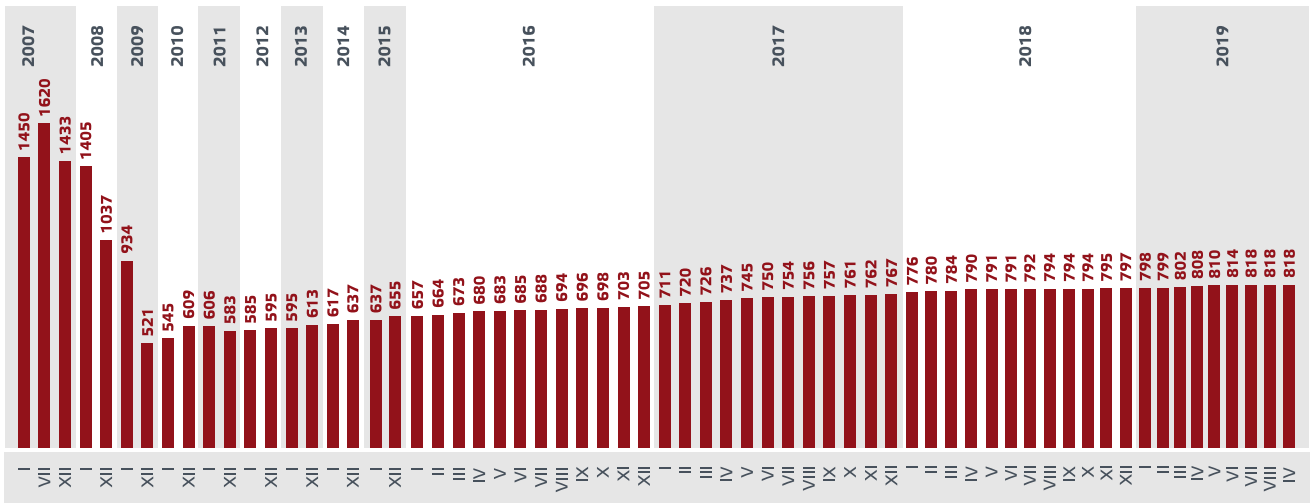
В сентябре 2019 года средняя цена на серийные квартиры осталась прежней – 818 EUR/м². Цены в среднем были на 50 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время – 1 620 EUR/м².

Изменения цен в крупнейших рижских микрорайонах с 1 января 2019 года, %



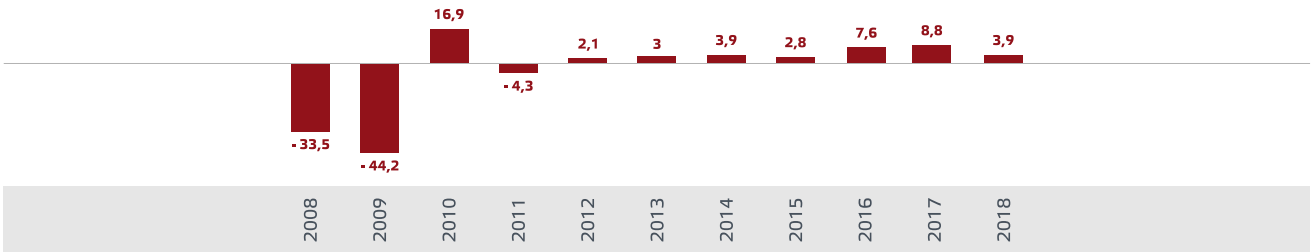
Источник: ARCO REAL ESTATE

Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменения цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2019 года цены на квартиры по числу комнат немного изменились только на однокомнатные и четырехкомнатные квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных однокомнатных квартир уменьшилась (- 0,1 %), а на четырехкомнатные квартиры выросла (+ 0,1 %).

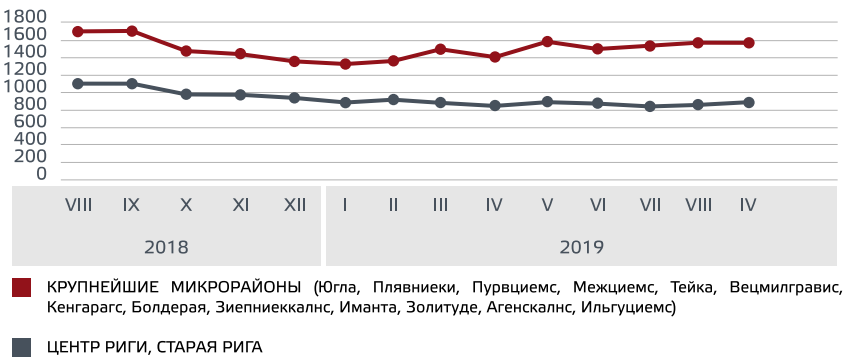
Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м²

	2018												2019											
1 комн.	840	853	855	858	864	865	865	866	867	868	868	869	870	871	872	875	878	880	885	890	890	889		
2 комн.	787	797	800	805	812	814	815	815	817	817	817	818	822	822	823	826	830	830	832	835	835	835		
3 комн.	730	736	741	745	748	749	750	750	752	752	752	754	756	757	759	765	773	777	781	785	785	785		
4 комн.	711	718	725	728	734	735	735	736	738	738	738	738	739	740	742	743	751	755	758	761	762	763		
01.01.													01.01.											
01.02.													01.02.											
01.03.													01.03.											
01.04.													01.04.											
01.05.													01.05.											
01.06.													01.06.											
01.07.													01.07.											
01.08.													01.08.											
01.09.													01.09.											
01.10.													01.10.											
01.11.																								
01.12.																								

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2019 года предложение квартир в Риге в целом по сравнению с предыдущим месяцем сократилось на 1 %. В крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, число предложений осталось без изменений. По сравнению с сентябрем 2018 года предложение квартир в сентябре этого года было меньше: общее число предложений квартир было меньше на 11 %, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 8 %.

Динамика предложения квартир в Риге



Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в сентябре было в Пурвциемсе, а меньше всего – в Болдерае.

В прошлом месяце в большинстве рижских микрорайонов предложение квартир сократилось. Предложение квартир наиболее значительно сократилось в Иманте (- 9 %), а наиболее существенно выросло в Пурвциемсе (+ 9 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в сентябре установлено в Пурвциемсе, а в Болдерае число предложений было пропорционально наименьшим.

В сентябре 2019 года в крупнейших рижских микрорайонах не наблюдалось существенных изменений цен на серийные квартиры. Рост цен наблюдался в Плявниеках, Пурвциемсе, Кенгарагсе и Зиепниекалнсе, где цены в течение месяца выросли на 0,1 - 0,2 %. В свою очередь, в Агенскалнсе и Ильгучиемсе цены на квартиры немного уменьшились – соответственно на 0,2 и 0,4 %.

Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах за 1 м², %

	Средняя стоимость 1 м ² на 01.10.2019.	Средняя стоимость 1 м ² на 01.09.2019.	Изменения, %
Югла	813	813	0.0 ➡
Плявниеки	869	868	0.1 ⬆
Пурвциемс	883	882	0.1 ⬆
Межциемс	852	852	0.0 ➡
Тейка	966	966	0.0 ➡
Вецмилгравис	652	652	0.0 ➡
Кенгарагс	768	767	0.2 ⬆
Болдерая	583	583	0.0 ➡
Зиепниекалнс	860	858	0.2 ⬆
Иманта	857	857	0.0 ➡
Золитуде	893	893	0.0 ➡
Агенскалнс	903	905	- 0.2 ⬇
Ильгучиемс	789	792	- 0.4 ⬇

Источник: ARCO REAL ESTATE

В сентябре 2019 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2018 года были выше на 7 %. В свою очередь, с начала 2019 года цены выросли на 3 %.

Число предложений квартир в Риге в конце сентября 2019 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

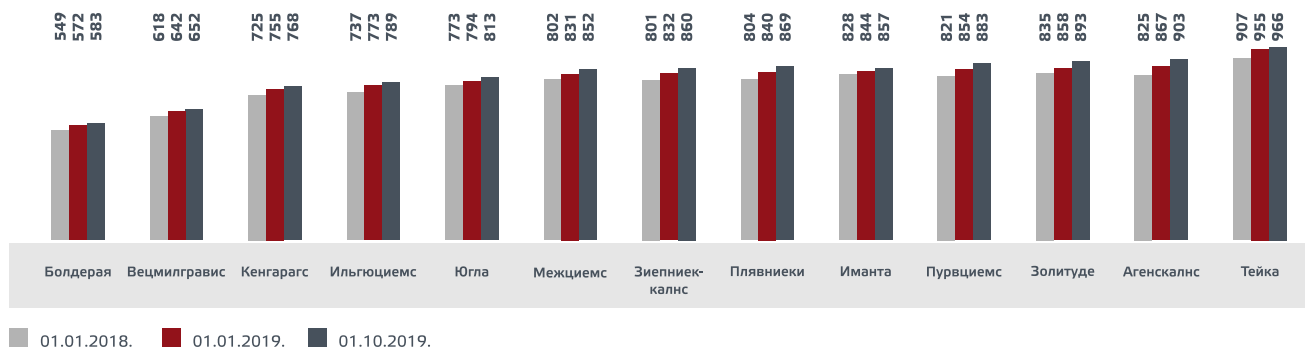
Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов Риги в сентябре 2019 года



* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше. Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м²

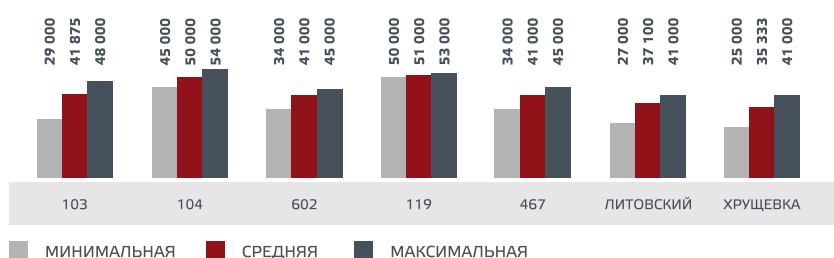


Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в сентябре 2019 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр осталась на уровне 966 EUR/м². Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в сентябре наблюдалась в Болдерее – 583 EUR/м².

В сентябре 2019 года самыми дорогими квартирами оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 45 000 до 54 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 27 000 до 41 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 25 000 до 41 000 EUR в зависимости от микрорайона.

Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в сентябре 2019 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 октября 2019 года, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В сентябре 2019 года цены на серийные квартиры в Огре не изменились. Средняя цена квартир составляла 644 EUR/м². За 2019 год цены на квартиры в Огре в целом выросли на 7 %.

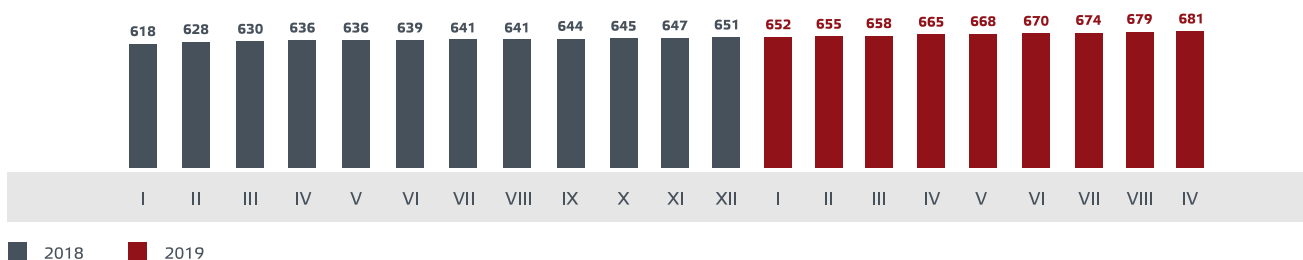
Каугури, Юрмала

В Каугури в сентябре цены на серийные квартиры выросли на 0,3 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры составляла 604 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в Каугури в целом выросли на 6 %.

Саласпилс

В Саласпилсе в сентябре 2019 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в Саласпилсе выросла до 681 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 5 %.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м²

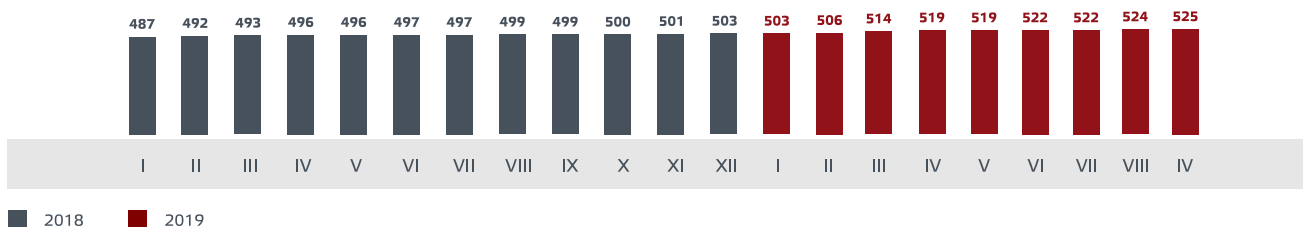


Источник: ARCO REAL ESTATE

Елгава

В Елгаве в сентябре 2019 года цены на квартиры выросли на 0,2 %. Средняя цена серийных квартир в сентябре достигла 525 EUR/м². С начала 2019 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 4 %.

Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м²



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет отделения в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года. ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиенае. В компании работает более 70 квалифицированных специалистов.

Марис Лаукалейс | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а-1, г. Рига
Латвия, LV-1011
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

